NOVEMBRE 4/2017

INFORUM

LE MAGAZINE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SUISSE

VLP-ASPAN

Extrait:

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS | ANALYSE DE LA VILLE | CONGRÈS | RÉAFFECTATION | ZOOM SUR LE RÔTILLON

COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE

Pas de compensation équitable au Tessin

Sonia Blind
juriste VLP-ASPAN

Le canton du Tessin doit revoir son régime de compensation de la plus-value sur la question du montant exempté. En août dernier, le Tribunal fédéral a accueilli le recours de deux particuliers qui ont contesté le fait que la loi cantonale ne soumette à compensation que les plus-values supérieures à Fr. 100'000.

En décembre 2014, le Grand Conseil tessinois a adopté une modification de la loi cantonale sur le développement territorial (LST) qui introduisait un régime de compensation des avantages et des inconvénients résultant de mesures d'aménagement au sens de l'article 5 LAT. Deux particuliers, propriétaires de terrains dans le canton, ont recouru contre la disposition de la loi tessinoise (art. 93 LST) qui prévoyait que seules les modifications entraînant une augmentation de valeur du terrain d'au moins Fr. 100'000 étaient soumises à compensation.

Une limite indicative de Fr. 30'000

À noter que dans le cadre de l'élaboration de la réglementation minimale de la compensation de la plus-value (art. 5 al. 1bis ss L AT), la première version du Conseil des États prévoyait d'imposer aux cantons de ne soumettre à la taxe que les plus-values de plus de 30'000 francs. En effet, les coûts de prélèvement ne doivent pas excéder le produit escompté (art. 5 al. 1^{quinquies} let. b LAT). Le Tribunal fédéral a rappelé que même si cette précision n'a finalement pas été retenue afin de laisser aux cantons une certaine marge de manœuvre, elle n'en donne pas moins un ordre de grandeur utile.

Un seuil contraire au droit fédéral

À l'origine, le seuil proposé par le Gouvernement tessinois était de Fr. 50'000. C'est lors du traitement parlementaire du projet de loi qu'il a passé à Fr. 100'000, sans que la nécessité de ce doublement soit expliquée autrement que comme une solution de compromis plus facilement acceptable, notamment pour les propriétaires. La Haute Cour parvient à la conclusion que, dans la mesure où il fixe le seuil à Fr. 100'000, l'article 93 LST n'est pas conforme à l'article 5 LAT, dont l'objectif est de compenser équitablement les avantages majeurs. Comme le reconnaît la doctrine, l'exemption doit se limiter aux cas de peu d'importance, alors qu'un seuil de Fr. 100'000 ne peut en aucun cas être considéré comme tel. Les juges fédéraux soulignent que la norme contestée ne reflète en outre ni l'esprit ni la finalité de l'article 5 alinéa 1^{quinquies} lettre b LAT puisque le produit escompté est de loin supérieur aux coûts de prélèvement.

Conséquences pour d'autres cantons?

Les législations de Lucerne et de Genève ont elles aussi établi à Fr. 100'000 le seuil de la plus-value soumise à compensation. Quant au canton de Schwyz, il envisage de faire de même dans son projet de loi. Ces cantons vont devoir repenser leur réglementation.

Ce long arrêt (24 pages), rendu dans une composition à cinq juges, pose d'autres questions sur lesquelles nous envisageons de revenir ultérieurement. La distinction entre montant exempté (la taxe n'est due que sur la partie de la plus-value qui dépasse le seuil) et limite d'exonération (une fois le seuil dépassé, la taxe est due sur l'entier de la plus-value) est un des éléments qui mériteraient d'être approfondis.

§ Arrêt cité:

Arrêt du TF 1C_132/2015 du 16 août 2017 (canton du Tessin) in RJ VLP-ASPAN n°5372.